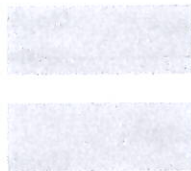




Årsredovisning 2023



Brf Kraghandsken

Org nr 769610-8310

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslaghet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Kraghandsken, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 19 april 2018.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 2005 fastigheten Kraghandsken 2 hus A-B-C-D i Stockholms kommun med adress Ellen Fries Gata 1, 3, 3A, 5, 5A, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21 och 23 i Hägersten.

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet skrevs om 2017 och gäller 10 år till den 30 juni 2027.

Stockholms Stadsmuseum klassificerade år 2009 föreningens hus som särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Husen är därmed K-märkta med grön benämning. Detta innebär att alla yttre förändringar av husen kräver bygglov.

Föreningens fastighet består av 4 flerbostadshus med 77 lägenheter varav 74 bostadsrättslägenheter. Den totala boarean är 6 080 kvm, varav 5 858 kvm bostadsrätt och 222 kvm hyresrätt, och lokalytan är 242 kvm.

Lägenhetsfördelning:

3 st	1 rum och kök
8 st	2 rum och kök
42 st	3 rum och kök
21 st	4 rum och kök
3 st	5 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Nordeuropa Försäkring. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg och styrelseansvarsförsäkring.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har uppgått till 1 589 kr per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1% av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 132 272 000 kr, varav byggnadsvärdet är 68 721 000 kr och markvärdet är 63 551 000 kr. Värdeår är 1958.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 9 maj 2005.

Underhållsplan

Föreningen har en egen underhållsplan.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 747 kr/kvm boyta per år.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 11.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 1 juni 2023 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Bo Johansson Carl Lundh Monika Juhlin Eva Franzén Tor-Björn Jensen	Ordförande
Suppleanter	Joar Gran Ingemar Jonsson	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Nordeuropa Försäkring. Styrelsen har under året haft 11 st protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ordinarie extern	Beatrice Fejde
Ordinarie intern	Derja Thelberg-Seven

Valberedning

Sammanställande	Marie Sjöqvist Susanne Alwert
-----------------	----------------------------------

Väsentliga händelser under verksamhetsåret 2022 och utförda underhållsarbeten

Inför 2023 gällde återhållsamhet med investeringar och underhåll. Denna ambition har vi under verksamhetsåret lyckats hålla men nödvändiga underhållsarbeten har naturligtvis genomförts.

Ambitionen att amortera våra lån i den takt som vår överlikviditet tillåter har genomförts, i år med 3 MSEK.

Föreningens ekonomi

För fjortonde året i rad uppvisar föreningen ett positivt resultat. Resultatet för 2023 blev 181 161 kr, 103 556 kr sämre än föregående år.

Föreningens intäkter, främst årsavgifter från medlemmar och lokalhyror, är stabila och fluktuerar marginellt mellan åren.

Föreningens kostnader har nu stabiliserats på en nivå som är ungefär lika år från år. Sker betydande fluktuationer beror det på vådrets makter, då till exempel värme- och snöskottningskostnader kan påverkas, underhållsbehov av uthyrda lokaler och bostäder och utvecklingen på de finansiella marknaderna, dvs räntekostnaderna förändras.

Vad gäller föreningens stora kostnadsposter kan som exempel för vissa kostnadsposter konstateras att

Reparation och underhåll 132.652

Ökning med 13.806. Behovet av reparation och underhåll varierar år från år.
Normal fluktuation.

Periodiskt underhåll 33.350

Minskning med 36.683. Föregående år gjordes inköp av luftavfuktare till tvättstugan, ingen sådant underhåll har skett i år, vilken är orsaken till årets minskning. I övrigt är fluktuationen av normal karaktär.

Driftskostnader 2.273.503

Ökning med 46.396. El, fjärrvärme och vatten och avlopp är de stora kostnadsposterna som kan variera år från år. I år är avvikelsen 68.989 högre än föregående år främst beroende på prishöjningar på fjärrvärme och vatten och avlopp där elprisminskningen inte kan kompensera dessa prishöjningar. En post som kan variera år från år pga olika väderleksförhållanden är snöröjning, i år har denna post minskat med 48.589. Förbrukningsmaterial- och inventarier har minskat med 30.549 beroende bl a på den under 2022 gjorda uppgradering av våra trädgårdsytor och dess maskinella utrustning.

En annan stor kostnadspost är tomträttsavgälden på 331.800 men denna är oförändrad jämfört med föregående år vilken den också kommer att vara i ytterligare fyra år.
I övrigt finns inga anmärkningsvärda avvikelser att notera.

Administrationskostnader 178.646

Minskning med 37.779. Inga bygglovskostnader i år på 36.210 i samband med renoveringen av våra balkonger förklarar till stor del minskningen, i övrigt finns inga anmärkningsvärda avvikelser att notera.

Avskrivningar och nedskrivningar 1.461.102

Avskrivningarna har ökat med 18.828. Inga investeringar har gjorts under året, men eftersom våra anläggningstillgångar börjar skrivas av när på året investeringen görs så förklarar det ökningen.

Räntekostnader på fastighetslån 520.235

Ökning med 128.881. Trots amortering av våra lån med 3 MSEK så har de ökade räntenivåerna orsakat de ökade räntekostnaderna.

Verksamhetsåret 2024

I dagsläget finns inga planerade höjningar av årsavgiften.

Utvecklingen med kraftigt höjda låneräntor i kombination med avsevärda höjningar av kommunala tjänster har emellertid inneburit en kraftig påfrestning på föreningens ekonomi.

I det fall Resultaträkningen inte längre kan balanseras och att föreningens Eget fria kapital eroderas måste intäktssidan förstärkas.

Vi har till viss del en överlikviditet vilket kommer att innebära att vi kommer att fortsätta att amortera på våra lån för att på så sätt minska våra räntekostnader.

I övrigt kommer vi återigen att ha återhållsamhet med materiella investeringar och med föreningens gemensamma kostnader.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets början 108.

Antal nya medlemmar 6.

Antal utträdde medlemmar 5.

Antal medlemmar vid årets slut 109.

Tre andrahandsuthyrningar har under året beviljats.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	5 038	4 992	4 968	4 959	4 941
Resultat efter finansiella poster	182	286	531	869	398
Balansomslutning	103 308	105 885	106 760	108 603	107 712
Soliditet (%)	62,1	60,5	59,7	58,2	57,9
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	744	744	744	743	740
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	6 011	6 485	6 643	7 039	7 039
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 487	6 999	7 170	7 596	7 596
Sparande per kvm (kr/kvm)	265	284	296	352	264
Räntekänslighet (%)	8,7	9,4	9,6	10,2	10,3
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	206	195	186	163	170
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	86,5	87,3	87,7	87,8	87,7

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutningen.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt. I nyckeltalet årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ingår från och med 2023 IMD avseende el, vatten och värme, telefoni, kabel-TV, bredband och avfallshantering, om sådana avgifter tas av föreningen enligt BFN 2023:1.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten + väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	49 841 261	12 103 995	24 690	1 756 254	285 717	64 011 917
Disposition av föregående års resultat			8 230	277 487	-285 717	0
Årets resultat					182 061	182 061
Belopp vid årets utgång	49 841 261	12 103 995	32 920	2 033 741	182 061	64 193 978

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 033 741
årets resultat	182 161
	2 215 902
disponeras så att i ny räkning överföres	2 215 902
	2 215 902

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter		4 357 365	4 357 669
Hysesintäkter	2	629 912	616 136
Övriga rörelseintäkter	3	50 958	17 712
Summa nettoomsättning		5 038 235	4 991 517
Rörelsens kostnader			
Reparationer och underhåll		-132 652	-118 846
Periodiskt underhåll		-33 350	-70 033
Driftskostnader	4	-2 273 503	-2 227 107
Administrationskostnader	5	-178 646	-216 425
Arvoden och personal med tillhörande kostnader	6	-146 428	-110 904
Fastighetsskatt/avgift		-135 185	-129 683
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-2 899 764	-2 872 998
Avskrivning byggnad		-1 186 266	-1 188 938
Avskrivningar övrigt		-274 836	-253 336
Summa avskrivningar och nedskrivningar		-1 461 102	-1 442 274
Resultat före finansiella poster		677 369	676 245
Ränteintäkter		25 027	826
Räntekostnader		-520 235	-391 354
Summa kapitalnetto		-495 208	-390 528
Resultat efter finansiella poster		182 161	285 717
Årets resultat		182 161	285 717

Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	7	100 602 907	102 011 450
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	9	772 599	825 158
Pågående nyanläggning		65 594	0
Summa materiella anläggningstillgångar		101 441 100	102 836 608

Summa anläggningstillgångar

101 441 100 102 836 608

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		7 388	2 550
Övriga fordringar		2 001	933
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	174 889	186 466
Avräkningskonto förvaltare		601 766	2 141 229
Summa kortfristiga fordringar		786 044	2 331 178

Kassa och bank

1 081 074 717 345

Summa omsättningstillgångar

1 867 118 3 048 523

SUMMA TILLGÅNGAR

103 308 218 105 885 131

Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatskapital	61 945 256	61 945 256
Fond för yttre underhåll	32 920	24 690
Summa bundet eget kapital	61 978 176	61 969 946

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 033 741	1 756 254
Årets resultat	182 161	285 717
Summa fritt eget kapital	2 215 902	2 041 971

Summa eget kapital

64 194 078 **64 011 917**

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	11	30 000 000	34 000 000
-----------------------------	----	------------	------------

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	11	8 000 000	7 000 000
Leverantörsskulder		308 980	213 951
Skulder till övriga företag som det finns ett ägarintresse i		13 868	0
Aktuella skatteskulder		7 363	3 390
Övriga skulder		1 947	3 071
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	781 982	652 802
Summa kortfristiga skulder		9 114 140	7 873 214

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

103 308 218 **105 885 131**

Kassaflödesanalys

Not
1

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

182 161

285 717

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 461 102

1 442 274

Betald skatt

2 905

-2 378

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

1 646 168

1 725 613

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

9 030

0

Förändring av kortfristiga fordringar

11 577

49 032

Förändring av leverantörsskulder

95 028

-12 232

Förändring av kortfristiga skulder

128 057

-145 092

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 889 860

1 617 321

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-65 594

-382 655

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-3 000 000

-1 000 000

Årets kassaflöde

-1 175 734

234 666

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

2 858 575

2 623 909

Likvida medel vid årets slut

1 682 841

2 858 575

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2023:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Uppgifterna i flerårsöversikten i förvaltningsberättelsen har inte räknats om.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter, vilka skrivs av separat. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträddas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Följande komponenter och avskrivningstider har identifierats:

Stomme och grund	100 år	Bostadsrättshavares ansvar	100 år
VVS/Stammar	67 år	Nya lägenheter 2017	100 år
Fasad	50 år	Kallvattenrör	67 år
Yttertak	50 år	Installation	20 år
Fönster	50 år	Inventarier	5 år
Entré	40 år	Balkonger	50 år
Pollare (parkering)	40 år		

Not 2 Hyresintäkter

	2023	2022
Hyresintäkter bostäder	252 025	241 149
Hyresintäkter garage och p-platser	251 592	248 688
Hyresintäkter lokaler	126 295	126 300
	629 912	616 137

I årsavgifterna ingår det vatten, värme samt kabel TV.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Avgift andrahandsupplåtelse	9 146	7 710
Elavgifter	1 994	2 599
Betalningspåminnelse	300	240
Övriga intäkter	7 199	7 162
Elprisstöd	32 319	0
	50 958	17 711

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	48 356	47 106
Trädgårdsskötsel	36 824	6 410
Kostnader i samband med städdagar	19 276	18 994
Städkostnader	9 190	0
Brandskyddsarbete	5 937	0
Snöröjning/sandning	122 820	171 409
Serviceavtal	1 744	1 744
Garageportbesiktning	18 375	0
El	196 879	255 957
Värme	886 611	797 912
Vatten och avlopp	216 306	176 938
Avfallshantering	161 789	147 974
Försäkringskostnader	119 195	116 371
Tomträttsavgäld	331 800	331 800
Kabel-tv	24 326	21 962
Förbrukningsinventarier	20 185	29 565
Förbrukningsmaterial	37 085	67 634
Lokaltillbehör	0	14 794
Självrisker	0	4 000
Övriga driftskostnader	16 805	16 537
	2 273 503	2 227 107

Not 5 Administrationskostnader

	2023	2022
Telefoni	11 904	11 785
Bredband	4 344	5 924
Porto	5 760	4 435
Föreningsrelaterade möten	12 762	21 172
Revisionsarvode	23 000	22 750
Ekonomisk förvaltning	94 493	93 440
Bankkostnader	3 674	5 106
Externa tjänster	5 553	3 221
Serviceavgift till branschorganisationer	7 190	7 080
Bygglovsavgifter	0	36 210
Bolagsverket	0	800
Lämnade bidrag och gåvor	500	1 500
Övriga kostnader	9 466	3 002
	178 646	216 425

Not 6 Arvoden och personal med tillhörande kostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	80 000	80 000
Sociala avgifter	15 071	15 134
Konsultarvode inkl sociala avgifter	51 357	15 770
	146 428	110 904

Not 7 Byggnader

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	117 374 297	117 374 297
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	117 374 297	117 374 297
Ingående avskrivningar	-15 362 847	-13 951 622
Årets avskrivningar	-1 408 543	-1 411 225
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 771 390	-15 362 847
Utgående redovisat värde	100 602 907	102 011 450
Taxeringsvärden byggnader	68 721 000	68 721 000
Taxeringsvärden mark*	63 551 000	63 551 000
	132 272 000	132 272 000
Taxeringsvärde bostäder	131 000 000	131 000 000
Taxeringsvärde lokaler	1 272 000	1 272 000
	132 272 000	132 272 000

*Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	26 186	26 186
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 186	26 186
Ingående avskrivningar	-26 186	-26 186
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 186	-26 186
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	900 624	5 17 968
* Byggnadsinventarier - inglasning	0	52 129
Inköp larmsystem	0	285 329
Inköp åkgräsklippare	0	45 198
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	900 624	900 624
Ingående avskrivningar	-75 466	-44 417
Årets avskrivningar	-52 559	-31 049
Utgående ackumulerade avskrivningar	-128 025	-75 466
Utgående redovisat värde	772 599	825 158

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkringskostnader	49 377	50 066
Tomträttsavgäld	82 950	82 950
Ekonomisk förvaltning	27 316	23 281
Serviceavgift till branschorganisation	7 190	7 190
Kabel-TV	6 475	6 064
Fortnox Finans	1 581	0
	174 889	169 551

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	4,660	2024-03-01	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek	0,950	2025-12-01	30 000 000	30 000 000
Stadshypotek	0,830	2024-12-01	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek	3,08	2023-03-08	0	1 000 000
Stadshypotek	3,08	2023-03-01	0	2 000 000
			38 000 000	41 000 000

Kortfristig del av långfristig skuld	-8 000 000	-7 000 000
---	------------	------------

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:
Lån som förfaller inom ett år: 8 000 000 kr

Föreningen har amorterat 3 000 000 kr under året.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	40 648	35 021
Upplupna styrelsearvoden	80 000	80 000
Beräknade upplupna sociala avgifter	21 600	21 600
Beräknat arvode för revision	23 000	23 000
Fastighetsel	19 668	35 230
Fjärrvärme	129 598	117 543
Sophantering	17 046	20 160
Vatten och avlopp	36 258	32 790
Reparationer	1 188	3 899
Snöröjning	4 809	0
Underhåll tvättstuga	0	15 231
Mobil och IP telefoni	918	0
Förutbetalda avgifter och hyror	407 249	268 328
	781 982	652 802

Not 13 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	48 500 000	48 500 000
	48 500 000	48 500 000

Stockholm 2024-05-22



Bo Johansson
Ordförande



Carl Lundh



Monika Juhlin



Eva Franzén



Tor-Ebjörn Jensen

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23 maj 2024



Beatrice Fejde
Auktoriserad revisor
Sonora Revision



Derja Thelberg
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kraghandsken

Org.nr 769610-8310

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kraghandsken för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige.

Jag som *auktoriserad revisor* har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2023-05-18 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk

inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och om Årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Kraghandsken för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandla vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorernas ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

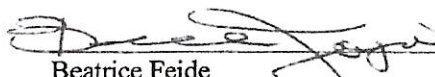
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorns bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 23 maj 2024


Beatrice Fejde
Auktoriserad revisor


Derja Thelberg SEVEN
Förtroendevald revisor

